**Росреестр против административных барьеров**

Как сообщил **статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий**, теперь для застройщиков предусмотрена возможность государственного кадастрового учета и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в границах 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Также четко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства. Допускается возможность снятия с кадастрового учета объектов, которые прекратили свое существование и по которым в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателе.

Всё это стало возможным после вступления в силу 13 июля 2020 года федерального закона № 202-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Преимущества усовершенствованного механизма взаимодействия Росреестра с застройщиками отметил **президент Национального объединения застройщиков жилья** **Леонид Казинец**.

«Застройщики сталкиваются с разной правоприменительной практикой относительно допустимого отклонения параметров построенного объекта от проектной документации. Нередко перед вводом объекта приходится тратить время и деньги на избыточное внесение изменений в проект, повторную экспертизу, разрешение на строительство. Теперь закон четко определяет, что при отклонении от проекта в пределах 5% объект можно ставить на кадастровый учет. Если больше 5% - нельзя. Это правильное решение».

Р**уководитель Аппарата Национального объединения застройщиков жилья** **Кирилл Холопик** отметил, что нововведение позволило решить проблему «повисших квартир» в случаях уклонения дольщиков от приёмки объектов.

Кроме того, дольщикам больше не нужно оформлять нотариальную доверенность, чтобы застройщик от его имени мог подать документы в Росреестр. Также новый механизм позволил вдвое сократить число участников процедуры регистрации прав на недвижимость в новостройках. Если раньше в этом процессе были задействованы застройщики, дольщики, многофункциональные центры и Росреестр, то теперь покупателю необязательно обращаться в центры госуслуг - за него всё может сделать застройщик, который ранее уже обращался в регистрирующий орган по вопросу кадастрового учета объекта. Покупатель, в свою очередь, после внесения соответствующих сведений в государственный реестр, вместе с ключами получит и выписку из ЕГРН как доказательство права собственности.

По словам **Алексея Бутовецкого**, применение данной нормы также актуально в отношении многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию до 13 июля 2020 года, поскольку с государственной регистрацией права собственности одновременно в отношении земельного участка погашается залог, возникший на основании ранее заключенного договора долевого участия в строительстве.

Росреестром на основании заявлений, поданных застройщиками, по всей стране с июля по октябрь 2020 года зарегистрировано право собственности участников долевого строительства в отношении 563 объектов недвижимости.

**Управление Росреестра по Ивановской области**